

טיוטת חוק המכר (דירות)(תיקון מס'...), התשע"ו-2016 - הסמכת ועדת השרים לענייני

חקיקה

הצעה להחלטה

מחליטים :

- א. לאשר עקרונית את טיוטת חוק המכר (דירות)(תיקון מס'...), התשע"ו-2016 המצורפת בזה.
- ב. להסמיך את ועדת השרים לענייני חקיקה לאשר, על דעת הממשלה, את נוסחה הסופי של הצעת החוק שתוגש לכנסת.
- ג. בהתאם לסעיף 81(ג) בתקנון הכנסת, לבקש מוועדת הכנסת להקדים את הדיון בהצעת החוק.

דברי הסבר

רקע כללי

ההוצאה על רכישת דיור היא המשמעותית ביותר בסל הוצאות משקי הבית ומהווה כ-25% מכלל הוצאות אלה. רוכש דירה ממוצע במדינת ישראל משקיע לצורך רכישת הדירה את עיקר הונו. לרוב מלווה עסקה זו, לצד העמדת ההון העצמי, בלקיחת הלוואה בהיקף משמעותי מבנק מסחרי, כנגד רישום משכנתא על הדירה הנרכשת.

לצורך בחינה רוחבית של ההסדרה החוקית בתחום מכר דירות, תוך התמקדות בהיבטים הצרכניים, הוחלט בהחלטת ממשלה מספר 1204 מיום י"ט באדר א' התשע"ו (28 בפברואר 2016) (להלן – **החלטת הממשלה**) להטיל על שר הבינוי והשיכון, בתיאום עם הממונה על הגנת הצרכן והסחר ההוגן, לבחון ביצוע תיקונים בחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 (להלן – **חוק המכר (דירות)**) ובחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974 (להלן – **חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות)**).

כן הוטל על שר הכלכלה והתעשייה בהתייעצות עם הממונה על הגנת הצרכן והסחר ההוגן, לבחון אפשרות לביצוע תיקונים בחוק הגנת הצרכן, התשמ"א-1981 ותקנותיו, בין היתר בהיבטים של הסדרי אכיפה והגברת חובות הגילוי והשקיפות לצרכן בעסקת מכר דירה חדשה. עוד נקבע בהחלטת הממשלה, להטיל על שר הבינוי והשיכון ועל שר האוצר לבחון את האפשרות לתקן את חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) על מנת להקטין את היקף הערבות הבנקאית הניתנת לפי החוק, כך שהחובה לתת ערבות בנקאית לא תחול ביחס למרכיב במע"מ במחיר הדירה, וזאת תוך קביעת מנגנון אשר יבטיח את מלוא הסכום ששילם רוכש דירה למוכר.

בהתאם להחלטת הממשלה, הוקם צוות בין-משרדי אשר כלל נציגים של משרד הבינוי והשיכון, משרד האוצר, משרד המשפטים והרשות להגנת הצרכן והסחר ההוגן וכן זומנו אליו נציגי הרשות להגבלים עסקיים. מרבית התיקונים המוצעים בהצעת החוק גובשו במסגרת עבודת הצוות האמור.

חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973

חוק המכר (דירות), הוא חוק צרכני שנועד לתת הגנה לקונים במסגרת עסקאות מכר של דירות הנמכרות בידי מי שבנה אותן במטרה למכרן. בבסיס החוק ניצבת ההנחה שהמערכת החוזית בעסקאות של רכישת דירה מקבלן או מיזם אינה שוויונית, ויש פערי כוחות משמעותיים בין הקונה למוכר המצדיקים להעניק זכויות מוגברות לקונה.

מטרה מרכזית של דינים צרכניים היא לצמצם את פערי הכוחות בין הצרכן לספק, אשר באים לידי ביטוי בכך שלצרכן ישנה, בדרך כלל, אפשרות מוגבלת להשפיע על תנאי החוזה. עיקר הידע והמידע לגבי העסקה, הנחוצים לצרכן כדי להבין את תנאי העסקה וכדאיותה עבורו, מצוי בידי העוסק, כוחו הכלכלי של הצרכן מצומצם יותר, וכך גם יכולתו להתמודד עם מורכבות העסקה.

כשלים אלה מקבלים משנה תוקף בעסקאות משמעותיות ויקרות לצרכן כגון רכישת דירה. הצעת החוק נועדה לתקן את חוק המכר (דירות) במספר עניינים שבהם ההסדר הקיים אינו מגן בצורה מספקת על קוני הדירות, ומטרתה ליצור מערכת יחסים שוויונית יותר ולצמצם

את הפערים שתוארו לעיל בין הצדדים לעסקה, כמפורט בטיוטת החוק.

נתונים כלכליים וההשפעה על משק המדינה

לא רלוונטי.

תקציב

לא רלוונטי

השפעת ההצעה על מצבת כח האדם

לא רלוונטי.

עמדת שרים אחרים שההצעה נוגעת לתחום סמכותם

שר האוצר - תומך

החלטות קודמות של הממשלה בנושא

החלטת ממשלה מס' 1204 מיום 28 בפברואר 2016.

עמדת היועץ המשפטי של המשרד יוזם ההצעה

מצ"ב חוות דעת משפטית של היועץ המשפטי למשרד הבינוי והשיכון.

סיווגים

סיווג ראשי: חקיקה ממשלתית

מוגש על ידי שר הבינוי והשיכון

כ"א בתמוז התשע"ו
27 ביולי 2016

חוות דעת משפטית הנלווית להצעת החלטה לממשלה ולוועדות השרים

נושא הצעת ההחלטה:

טיוטת חוק המכר (דירות)(תיקון מס'...), התשע"ו-2016 – הסמכת ועדת השרים לענייני חקיקה

תמצית ההצעה בהתייחס להיבטי המשפטיים:

מוצע לאשר עקרונית את טיוטת חוק המכר (דירות)(תיקון מס'...), התשע"ו-2016, בנוסח המצורף להצעת ההחלטה, ולהסמיך את ועדת השרים לענייני חקיקה לדון ולאשר, על דעת הממשלה, את נוסחה הסופי של הצעת החוק שתוגש מיד לכנסת.

ההוצאה על רכישת דיור היא המשמעותית ביותר בסל הוצאות משקי הבית ומהווה כ-25% מכלל הוצאות אלה. רוכש דירה ממוצע במדינת ישראל משקיע לצורך רכישת הדירה את עיקר הונו. לרוב מלווה עסקה זו, לצד העמדת ההון העצמי, בלקיחת הלוואה בהיקף משמעותי מבנק מסחרי, כנגד רישום משכנתא על הדירה הנרכשת.

לצורך בחינה רוחבית של ההסדרה החוקית בתחום מכר דירות, תוך התמקדות בהיבטים הצרכניים, הוחלט בהחלטת ממשלה מספר 1204 מיום י"ט באדר א' התשע"ו (28 בפברואר 2016) (להלן – החלטת הממשלה) להטיל על שר הבינוי והשיכון, בתיאום עם הממונה על הגנת הצרכן והסחר ההוגן, לבחון ביצוע תיקונים בחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 ובחוק המכר (דירות)(הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974. כמו כן, הוטל על שר הכלכלה והתעשייה בהתייעצות עם הממונה על הגנת הצרכן והסחר ההוגן, לבחון אפשרות לביצוע תיקונים בחוק הגנת הצרכן, התשמ"א-1981 ותקנותיו, בין היתר בהיבטים של הסדרי אכיפה והגברת חובות הגילוי והשקיפות לצרכן בעסקת מכר דירה חדשה. עוד נקבע בהחלטת הממשלה, להטיל על שר הבינוי והשיכון ועל שר האוצר לבחון את האפשרות לתקן את חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) על מנת להקטין את היקף הערבות הבנקאית הניתנת על פי החוק, כך שהחובה לתת ערבות בנקאית כאמור לא תחול ביחס למרכיב במע"מ במחיר הדירה, וזאת תוך קביעת מנגנון אשר יבטיח את מלוא הסכום ששילם רוכש דירה למוכר.

בהתאם להחלטת הממשלה, הוקם צוות בין-משרדי אשר כלל נציגים של משרד הבינוי והשיכון, משרד האוצר, משרד המשפטים והרשות להגנת הצרכן והסחר ההוגן וכן זומנו אליו נציגי הרשות להגבלים עסקיים. מרבית התיקונים המוצעים בהצעת החוק גובשו במסגרת עבודת הצוות האמור. פרטי הצעת החוק הן כמפורט בדברי ההסבר.

קשיים משפטיים, ככל שישנם, ודרכי פתרונם:

לא נמצאו קשיים משפטיים. הסמכת ועדת השרים לענייני חקיקה כמוצע עולה בקנה אחד עם הוראות תקנון עבודת הממשלה.

עמדת היועצים המשפטיים של משרדים אחרים שהצעת ההחלטה נוגעת להם:

משרד האוצר - טרם נמסרה עמדה.
הצעת ההחלטה מוגשת על דעת היועץ המשפטי לממשלה (אזרחי).

עמדת היועץ המשפטי של המשרד שהשר העומד בראשו מגיש את ההצעה:

לאור האמור לעיל, אין מניעה משפטית לאשר הצעת ההחלטה.

אלעזר במברגר, עו"ד
היועץ המשפטי
משרד הניידות ושיכון

תפקיד

שם

חתימה

טיוטת חוק

א. שם החוק המוצע

חוק המכר (דירות)(תיקון מס'...), התשע"ו-2016

ב. מטרת החוק המוצע והצורך בו

חוק המכר (דירות), התשל"ג – 1973 (להלן – החוק) הוא חוק צרכני שנועד לתת הגנה לקונים במסגרת עסקאות מכר של דירות הנמכרות בידי מי שבנה אותן במטרה למכרן. בבסיס החוק ניצבת ההנחה שהמערכת החוזית בעסקאות של רכישת דירה מקבלן או מיזם אינה שוויונית, ויש פערי כוחות משמעותיים בין הקונה למוכר המצדיקים להעניק זכויות מוגברות לקונה. מטרה מרכזית של דינים צרכניים היא לצמצם את פערי הכוחות בין הצרכן לספק. עיקר הידע והמידע לגבי העסקה, הנחוצים לצרכן כדי להבין את תנאי העסקה וכדאיותה עבורו, מצוי בידי העוסק, כוחו הכלכלי של הצרכן מצומצם, וכך גם יכולתו להתמודד עם מורכבות העסקה. כשלים אלה מקבלים משנה תוקף בעסקאות משמעותיות ויקרות לצרכן כגון רכישת דירה. הצעת החוק נועדה לתקן את חוק המכר (דירות) במספר עניינים שבהם ההסדר הקיים אינו מגן בצורה מספקת על קוני הדירות, ומטרתה ליצור מערכת יחסים שוויונית יותר ולצמצם את הפערים שתוארו לעיל בין הצדדים לעסקה, כמפורט בטיטת החוק.

ג. עיקרי החוק המוצע:

תיאסר מכירת דירה לפני אישור תוכנית או מתן הקלה, אשר נדרשים לצורך בניית אותה דירה. ייקבע כי מוכר אשר העניק זכות בלעדיות לקונה לרכישת הדירה, לתקופה מסוימת, וזכות הרכישה לא מומשה על ידי הקונה, לא יגבה בשל כך סכום העולה על הסכום שיקבע השר בתקנות.

במקרה בו נמכרה דירה לפני מתן היתר לבנייתה, יציין המוכר את המועד הצפוי לקבלת ההיתר ואם לא עשה כן, זכאי הקונה לבטל את החוזה בכל עת, עד למתן ההיתר.

המוכר יחויב במסירת מידע תכנוני שיש בו כדי להשפיע השפעה של ממש על השימוש הסביר בדירה, לקונה בתחומים אלה: שינויים שהמוכר יזם או שבכוונתו לזום, בתוכנית החלה על החלקה שבה הדירה; תוכניות שהופקדו או אושרו בחלקות הגובלות; מגבלות על פי הסכם או תוכנית, על השימוש ברכוש המשותף.

ייקבע בחוק כי אי-התאמה כוללת גם מקרה בו חלקי הבניין שאינם הדירה, לרבות הרכוש המשותף, שונים במידה משמעותית מן האמור במפרט.

ייקבע בחוק כי האפשרות שבידי המוכר לקבוע את תקופת ההתקשרות עם חברת אחזקה לצורך תחזוקת הבית המשותף תקוצר משלוש שנים לשנתיים וכן כי בתקופה זו לא ניתן יהיה להעלות את שכר המתחזק מעבר להפרשי הצמדה.

תיקבע חובה לכלול את כלל ההוצאות המשפטיות שהמוכר דורש מהקונה להשתתף בהן במחיר הדירה וכי הן ישולמו למוכר.

ד. השפעת החוק המוצע על החוק הקיים

יתוקנו סעיפים 1, 4, 6א, 6ג, 7א ו-10 ויתווספו סעיפים 1א עד 1ד לחוק המכר (דירות),
התשל"ג – 1973.

ה. השפעת החוק המוצע על תקציב המדינה, על תקנים במשרדי הממשלה ועל ההיבט המינהלי
לא רלבנטי

ו. הערות לתזכיר

ההערות נדונו ועיקרן הוטמע בנוסח טיוטת החוק, בתיאום עם משרד המשפטים ומשרד
האוצר.

ז. להלן נוסח החוק המוצע:

הצעת חוק מטעם הממשלה:

הצעת חוק המכר (דירות)(תיקון מס'...), התשע"ו-2016

- תיקון סעיף 1 1. בחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973¹ (להלן - החוק העיקרי), בסעיף 1 -
- (1) בהגדרה "דירה" בסופה יבוא "לרבות חלקים מסוימים מהרכוש המשותף הצמודים להם כאמור בסעיף 55(ג) לחוק המקרקעין";
- (2) בהגדרה "הוראות תחזוקה ושימוש", המילים "כמשמעותו בחוק המקרקעין" - יימחקו;
- (3) אחרי ההגדרה "הוראות תחזוקה ושימוש" יבוא:
- "היתר בנייה", "הקלה" ו-"תכנית" - כמשמעותם לפי חוק התכנון והבנייה;
- (4) אחרי ההגדרה "חוק המקרקעין" יבוא:
- "חוק התכנון והבנייה" - חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965²; "
- (5) אחרי ההגדרה "קונה משנה" יבוא:
- "רכוש משותף" - כמשמעותו בחוק המקרקעין; "

הוספת סעיפים 1א 2. אחרי סעיף 1 לחוק העיקרי יבוא:

עד 1ד

- "הגבלה על מכירת 1א. (א) לא ימכור מוכר דירה לקונה לפני אישור דירה לפני אישור תכנית או הקלה
- התכנית שמכוחה ניתן להוציא היתר בנייה לבניית אותה דירה, לפי חוק התכנון והבנייה או לפי כל דין אחר, או לפני מתן הקלה הנדרשת לצורך בניית הדירה, לפי חוק התכנון והבנייה; לעניין זה, "הקלה" - הקלה שעניינה הוספה של דירות מגורים שאינה מהווה סטייה ניכרת מתכנית בהתאם לתקנות שהותקנו לפי סעיף 151 לחוק התכנון והבנייה.
- (ב) חוזה למכירת דירה שנכרת לפני אישור תכנית או מתן הקלה כאמור בסעיף קטן (א) - בטל.

¹ ס"ח התשל"ג, עמ' 196; התשע"ד, עמ' 746.
² ס"ח התשכ"ה, עמ' 307.

זכות בלעדיות
לרכישת דירה

ב1.

ותחייב מוכר כלפי מי שמבקש להיות קונה, לשמור לו, לתקופה מסוימת, את הזכות לרכוש דירה מסוימת בתנאים מסוימים (בסעיף זה – תקופת ההתחייבות), ולא נחתם חוזה מכר בין הצדדים עד תום תקופת ההתחייבות, בתנאים האמורים, לא יגבה בשל כך המוכר מהמבקש סכום העולה על הסכום שקבע השר בתקנות, בהסכמת שר האוצר; בתקנות לפי סעיף זה רשאי השר לקבוע סכומים שונים לתקופות התחייבות שונות.

ציון המועד הצפוי
לקבלת היתר

ג1.

(א) נכרת חוזה למכירת דירה לפני שניתן היתר בנייה לבניית אותה דירה, יציין המוכר בחוזה המכר את המועד הצפוי לקבלת היתר הבנייה.

(ב) לא יציין המוכר בחוזה המכר את המועד הצפוי לקבלת היתר הבנייה, בהתאם להוראות סעיף קטן (א), רשאי הקונה, כל עוד לא ניתן היתר הבנייה, לבטל את חוזה המכר.

(ג) לא ניתן היתר הבנייה עד המועד הצפוי לקבלת ההיתר שצוין בחוזה המכר, רשאי הקונה, לאחר שחלפו 60 ימים מהמועד הצפוי האמור וכל עוד לא ניתן היתר הבנייה, לבטל את חוזה המכר.

מסירת מידע
תכנוני

ד1.

(א) המוכר יפרט בחוזה המכר מידע על שינויים, בקשות, תכניות או מגבלות כמפורט להלן (בסעיף זה – שינויים במצב התכנוני), אם יש בהם כדי להשפיע השפעה של ממש על השימוש הסביר בדירה או ברכוש המשותף:

(1) שינויים שיזם המוכר או מי מטעמו בתכנית החלה על החלקה שבה מצויה הדירה, שטרם אושרו, או שינויים כאמור שבכוונתו ליזום, וכן בקשות למתן הקלה באותה חלקה שהגיש המוכר או מי מטעמו או שבכוונתו להגיש;

(2) תכניות שהופקדו או שאושרו לפי חוק התכנון והבנייה או לפי כל דין אחר, החלות על חלקות הגובלות לחלקה שבה מצויה הדירה;

(3) מגבלה שנקבעה בתכנית או החלה על פי הסכם, על השימוש ברכוש המשותף.

(ב) חלו שינויים במצב התכנוני, המפורטים בפסקה (1) או (2) של סעיף קטן (א), בתקופה שממועד חתימת חוזה המכר עד למסירת הדירה, יש בכך כדי להשפיע השפעה של ממש על השימוש הסביר בדירה או ברכוש המשותף, ימסור המוכר הודעה על כך בכתב לקונה, באופן מידי, ולעניין השינויים האמורים בפסקה (2) של סעיף קטן (א) – מיד לאחר שנודע לו עליהם בשל פרסום או קבלת הודעה לפי סעיפים 89א(ד) או 117 לחוק התכנון והבנייה.

בסעיף 4 לחוק העיקרי, בסעיף קטן (א), אחרי פסקה (1) יבוא:

"(א1) חלקי הבניין שאינם הדירה, לרבות הרכוש המשותף, שונים באופן מהותי מן האמור במפרט."

בסעיף 6א לחוק העיקרי-

(1) בסעיף קטן (ג), אחרי "לפי סעיף קטן (א)" יבוא "(בסעיף זה – חוזה ההתקשרות הראשון)", במקום "שלוש שנים", יבוא "שנתיים" ובמקום "שלוש השנים", יבוא "שנתיים";

(2) אחרי סעיף קטן (ג) יבוא:

"(ד) תניה בחוזה ההתקשרות הראשון המאפשרת העלאת שכר המתחזק במהלך תקופת ההתקשרות לפי אותו חוזה מעבר להפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה – בטלה."

בסעיף 6ג לחוק העיקרי -

(1) במקום כותרת השוליים יבוא "חובת הכללת ההוצאות המשפטיות במחיר הדירה";

(2) במקום סעיפים קטנים (ב) ו-(ג) יבוא:

'(ב) ההוצאות המשפטיות שהמוכר דורש מהקונה להשתתף בהן ייכללו במלואן במחיר הדירה וישולמו למוכר."

תיקון סעיף 7א 6. בסעיף 7א לחוק העיקרי, בסעיף קטן (א), בסופו יבוא "ואולם על הוראות סעיף 1א אין להתנות".

תיקון סעיף 10 7. בסעיף 10 לחוק העיקרי, במקום " 6 או 6ג(ב)" יבוא "או 6".

תחולה 8. (א) הוראות חוק זה יחולו על חוזה למכירת דירה שנכרת אחרי תחילתו.
(ב) על אף הוראות סעיף קטן (א) -

(1) הוראות סעיף 1ב לחוק העיקרי, כנוסחו בסעיף 2 לחוק זה, חולו על התחייבות כאמור באותו סעיף שניתנה בידי המוכר ביום תחילתו של חוק זה או לאחריו;

(2) הוראות סעיף 1ד(ב) לחוק העיקרי, כנוסחו בסעיף 2 לחוק זה, יחולו גם על חוזה למכירת דירה שנכרת לפני תחילתו של חוק זה אם במועד האמור ובששת החודשים שלאחר מכן הדירה טרם נמסרה לקונה, ואולם לעניין זה יקראו את הסעיף האמור כך שבמקום 'בתקופה שממועד חתימת חוזה המכר עד מסירת הדירה' יבוא 'בתקופה שתחילתה ששה חודשים מיום תחילתו של חוק המכר (דירות) (תיקון מס'...), התשע"ו-2016 עד מסירת הדירה".

דברי הסבר

כללי חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 (להלן - חוק המכר (דירות) או החוק), הוא חוק צרכני שנועד לתת הגנה לקונים במסגרת עסקאות מכר של דירות הנמכרות בידי מי שבנה אותן במטרה למכרן. בבסיס החוק ניצבת ההנחה שהמערכת החוזית בעסקאות של רכישת דירה מקבלן או מיזם אינה שוויונית, ויש פערי כוחות משמעותיים בין הקונה למוכר המצדיקים להעניק זכויות מוגברות לקונה.

מטרה מרכזית של דינים צרכניים היא לצמצם את פערי הכוחות בין הצרכן לספק, אשר באים לידי ביטוי בכך שלצרכן ישנה, בדרך כלל, אפשרות מוגבלת להשפיע על תנאי החוזה. עיקר הידע והמידע לגבי העסקה, הנחוצים לצרכן כדי להבין את תנאי העסקה וכדאיותה עבורו, מצוי בידי העוסק, כוחו הכלכלי של הצרכן מצומצם יותר, וכך גם יכולתו להתמודד עם מורכבות העסקה. כשלים אלה מקבלים משנה תוקף בעסקאות משמעותיות ויקרות לצרכן כגון רכישת דירה.

ההוצאה על רכישת דיור היא המשמעותית ביותר בסל הוצאות משקי הבית ומהווה כ- 25% מכלל הוצאות אלה. רוכש דירה ממוצע במדינת ישראל משקיע לצורך רכישת הדירה את עיקר הונו. לרוב מלווה עסקה זו, לצד העמדת ההון העצמי, בלקיחת הלוואה בהיקף משמעותי מבנק מסחרי, כנגד רישום משכנתא על הדירה הנרכשת. לצורך בחינה רוחבית של ההסדרה החוקית בתחום מכר דירות, תוך התמקדות בהיבטים הצרכניים, הוחלט בהחלטת ממשלה מספר 1204 מיום י"ט באדר א' התשע"ו (28 בפברואר 2016) (להלן – החלטת הממשלה) להטיל על שר הבינוי והשיכון, בתיאום עם הממונה על הגנת הצרכן והסחר ההוגן, לבחון ביצוע תיקונים בחקיקה בתחום זה, ובכלל זה בחוק המכר (דירות). בהתאם להחלטת הממשלה הוקם צוות בין-משרדי אשר כלל נציגים של משרד הבינוי והשיכון, משרד האוצר, משרד המשפטים והרשות להגנת הצרכן והסחר ההוגן וכן זומנו אליו נציגי הרשות להגבלים עסקיים (להלן – הצוות הבין-משרדי). מרבית התיקונים המוצעים בהצעת החוק גובשו במסגרת עבודת הצוות האמור. הצעת החוק נועדה לתקן את חוק המכר (דירות) במספר עניינים שבהם ההסדר הקיים אינו מגן בצורה מספקת על קוני הדירות, ומטרתה ליצור מערכת יחסים שוויונית יותר ולצמצם את הפערים בין הצדדים לעסקה. יצוין כי במקביל לתיקון המוצע בהצעת חוק זה, נבחנת בימים אלו האפשרות לעגן בחוק המכר (דירות) הסדרי אכיפה מתאימים בשל הפרת הוראותיו.

סעיף 1 מוצע לתקן מספר הגדרות בחוק וכן להגדיר מונחים שונים נוספים המשמשים בהצעת החוק. בין השאר מוצע להבהיר כי לעניין החוק "דירה" כוללת גם את החלקים המסוימים מהרכוש המשותף הצמודים לה ועל כן כל הוראות החוק החלות על דירה, לרבות ההוראות לעניין המפרט ולעניין אי התאמה, חלות גם על חלקים אלה. כן מוצע לקבוע כי "היתר בנייה" ו-"תכנית" בחוק המכר (דירות) יהיו כמשמעותם בחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 (להלן – חוק התכנון והבנייה), וכי "רכוש משותף" לעניין החוק יהיה כמשמעותו בחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969. בנוסף, מוצע להגדיר לעניין החוק כי "הקלה" היא הקלה כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה.

סעיף 2

לסעיף 1א המוצע על פי החוק בנוסחו היום אין מניעה שמוכר ימכור את הדירה לקונה בטרם אושרה התכנית שמכוחה ניתן להוציא היתר בנייה לבניית אותה דירה. אישור התכנית יכול שיהיה לפי חוק התכנון והבנייה או לפי החוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה), התשע"ד - 2014, המאפשר אישור תכנית

מועדפת לדיור, במתחם מועדף לדיור.

מוצע להוסיף לחוק המכר (דירות) את סעיף 1א, שלפיו מוכר דירה לא ימכור דירה טרם אישור התכנית שמכוחה ניתן להוציא היתר בנייה לבניית אותה דירה, או טרם מתן הקלה הנדרשת לצורך בניית אותה דירה. כן מוצע לקבוע כי חוזה שנכרת טרם אישור התכנית או מתן ההקלה כאמור – הוא חוזה בטל וחסר תוקף משפטי.

הסעיף המוצע מבקש להבטיח שדירה תימכר בחוזה מכר רק אם ישנה וודאות כי ניתן לבנותה בהתאם לתכנית, ולמנוע מצב שבו קונה הדירה יחתום על חוזה מכר לגבי דירה שאין וודאות לגבי האפשרות לבנותה, תוך הוצאת כספים והסתמכות מצדו. בנוסף, התרת מכירת דירות טרם אישור התכנית שמכוחה ניתן לתת היתר לבנייתן, מביאה לתופעה לא רצויה של הפעלת לחצים על הגורמים המוסמכים במסגרת ההליך הסטטוטורי כדי להביא לאישור תכנית התואמת את מכירת הדירות שנעשתה קודם לכן. ההליך התקין מחייב סדר דברים נכון – ראשית, מאושרת תכנית במוסדות התכנון על פי מכלול השיקולים הרלוונטיים, ורק לאחר מכן מבוצעות עסקאות למכירת דירות בהתאם להוראות אותה תכנית. יובהר כי שונים הדברים ביחס למכירת דירות לפני מתן היתר בנייה כפי שיפורט בדברי ההסבר לסעיף 1ג המוצע, שכן מתן היתר לבניית דירה מותנה אמנם במילוי תנאים שונים, אך עצם הזכות לבנייתה כבר קמה מכוח התכנית שאושרה.

הוראה דומה מוצע לקבוע לעניין הקלה הנדרשת לצורך בניית הדירה הנמכרת, כשעניינה של ההקלה בהוספה של דירות מגורים שאינה מהווה סטייה ניכרת מתכנית, וזאת בהתאם לתקנה 92(9) לתקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002, שהותקנו מכוח סעיף 151 לחוק התכנון והבנייה. גם במצב זה מדובר במכירת דירה אשר בנייתה תלויה בהליך המהווה אמנם הליך רישוי, אולם בדומה להליך תכנוני, אין ודאות מראש לגביו.

יובהר כי אין בתיקון המוצע כדי למנוע ככלל עסקאות המתייחסות למקרקעין שלגביהם טרם אושרה תכנית כאמור או ניתנה הקלה, אלא רק למנוע מכירת "דירות" במקרקעין אלה באותם מצבים.

לסעיף 1ב המוצע מוצע לקבוע כי מוכר דירה שנתן התחייבות למי שמבקש להיות קונה, לשמור לו, לתקופה מסיימת, את הזכות לרכוש דירה מסוימת, בתנאים מסויימים(להלן – תקופת ההתחייבות), יהיה מוגבל בסכום שאותו יוכל לדרוש במקרה שבו לא ייחתם בסופו של דבר חוזה מכר בין הצדדים על פי התנאים שסוכמו. מוצע כי הסכום המרבי כאמור ייקבע על ידי שר הבינוי והשיכון בתקנות, וכי השר יהיה רשאי לקבוע סכומים שונים לתקופות התחייבות שונות.

ההגבלה האמורה באה לטפל באותם מקרים שבהם גבו קבלנים סכומים גבוהים בשל אי חתימת הסכם המכר בסוף תקופת ההתחייבות.

לסעיף 1ג המוצע על פי החוק היום, מוכר דירה יכול למכור את הדירה בטרם קיבל היתר

בנייה לפי חוק התכנון והבנייה ומבלי שהוא נדרש לקבוע בחוזה המכר את המועד הצפוי לקבלת ההיתר. בפרקטיקה התפתח נוהג שלפיו במכירה לפני היתר מציין המוכר מועד מסירה אשר תלוי במועד קבלת היתר הבנייה (למשל – שנה ממתן היתר), אולם אין התחייבות על מועד מסירה סופי ואין יידוע לגבי מועד קבלת ההיתר הצפוי. התוצאה היא שהקונה אינו יכול לדעת מהו מועד המסירה שאליו מתחייב המוכר.

במקרה שבו רכישת דירה נעשית טרם מתן היתר הבנייה, המועד הצפוי לקבלת ההיתר הוא מידע חשוב ומהותי בשיקולי הקונה בשל ההשפעה הישירה שיש לו על מועד המסירה, ולכן יש לתמרץ את מוכרי הדירות לקבוע מועד זה בחוזה המכר.

מוצע על כן לחייב את המוכר לציין בחוזה המכר את המועד הצפוי למתן היתר בנייה לפי חוק התכנון והבנייה, לגבי הדירה, באותם מקרים שבהם חוזה המכר נכרת לפני שניתן ההיתר לבנייתה. עוד מוצע כי במקרה שבו לא ציין המוכר את המועד הצפוי לקבלת היתר הבנייה, יהיה רשאי הקונה לבטל את החוזה, כל עוד לא ניתן ההיתר.

בנוסף מוצע לקבוע כי אם לא התקבל היתר בנייה עד המועד שצוין בחוזה המכר, יהיה רשאי הקונה, בחלוף 60 ימים וכל עוד לא התקבל היתר הבנייה, לבטל את החוזה. קביעת פרק הזמן של 60 ימים באה לאזן בין ההגנה על הקונה לבין השאיפה להימנע במידת האפשר מביטול חוזים והרצון לתת הזדמנות נוספת למוכר לדאוג להוצאת ההיתר, אשר הוצאתו מעוכבת לעיתים מסיבות שאינן בשליטתו.

הסעיף המוצע מאזן את יחסי הכוחות בין המוכר לקונה בכך שמחד גיסא אינו אוסר על מוכר הדירה למכור את הדירה בטרם ניתן היתר הבנייה, בכפוף לתנאים הקבועים בסעיף, ומאידך גיסא מגן על הקונה במקרה שבו המוכר לא עמד באותם תנאים.

יצוין כי מכיוון שניתן להתנות על הוראות החוק לטובת הקונה (סעיף 7א לחוק), אין בהסדר המוצע כדי למנוע מהצדדים לעסקת המכר, לכרות חוזה אשר בהתאם לתנאיו מתן היתר בנייה עד למועד שנקבע בחוזה מהווה תנאי מתלה לקיומו של החוזה, כך שאי-מתן ההיתר עד אותו מועד יביא לביטול החוזה בלא תקופת המתנה של 60 ימים כמוצע.

לסעיף 1ד המוצע חוק המכר (דירות) אינו מחייב כיום מוכר דירה להציג בפני הקונה מידע תכנוני מהותי, קרי - מידע בדבר עניינים העלולים להפריע לשימוש הסביר בדירה. מוצע להוסיף לחוק את סעיף 1ד, המטיל על מוכר הדירה להציג בפני הקונה, בכתב, מידע בדבר שינויים שונים המפורטים בסעיף אם יש בהם כדי להשפיע השפעה של ממש על השימוש הסביר בדירה וברכוש המשותף. בין השאר המדובר בשינויים שהמוכר או מי מטעמו יזם או שבכוונתו ליזום בתכנית החלה על החלקה שבה מצויה הדירה, בבקשות למתן הקלות שהוגשו על ידי המוכר או מי מטעמו, בתכניות שאושרו או שהופקדו המתייחסות למגרשים הגובלים למגרש שבו מצויה הדירה וכן במגבלות שנקבעו בתכנית או החלות על פי הסכם על השימוש החופשי ברכוש המשותף של הבניין שבו מצויה הדירה.

הוראת הסעיף עשויה לחול, למשל, ביחס לבקשה לשינוי תכנית או למתן הקלה, שהגיש המוכר, אשר נועדה להוסיף יחידות דיור לבניין שבו מצויה הדירה הנמכרת או

ביחס לבקשה לשינוי המתייחס לחצר משותפת המיועדת לשימוש כל דיירי הבניין, למשל לצורך הפיכתה לחניון או לצורך הצבת מתקנים שונים בשטחה. כמו כן עשוי הסעיף לחול במקרה שבו קיימת תכנית להקמת בית ספר או מרכז מסחרי במגרש גובל.

הטלת חובה על מוכר דירה להציג את כלל הנתונים התכנוניים המהותיים במועד מכירת הדירה, תביא לשיפור השקיפות והוודאות בכל הנוגע לעסקאות מכר דירה, כך שהקונה הפוטנציאלי יוכל להעריך באופן מדויק, טרם חתימה על ההסכם, את הדירה שאותה הוא רוכש ובכלל זה את הסביבה שבה היא מצויה, ובהתאם יוכל לכלכל צעדיו לאחר ששקל את כלל הנתונים. בנוסף, הגורם היעיל לאיתור מידע מסוג זה הוא המוכר ולכן מוצדק להטיל עליו את החובה לאתר את המידע ולמסרו לקונה.

עוד מוצע להחיל את חובת מסירת המידע לפי הסעיף המוצע גם ביחס לשינויים כאמור לעיל שיש בהם כדי להשפיע השפעה של ממש על השימוש הסביר בדירה, שנוצרו לאחר חתימת חוזה המכר ועד למסירת הדירה. יחד עם זאת מוצע להגביל את החובה הנוגעת למידע תכנוני המתייחס למגרשים גובלים, כך שתחול רק בנוגע לתכניות אשר נודע למוכר על אישורן או הפקדתן בדרכים הקבועות לעניין זה בחוק התכנון והבנייה. מטרתה של חובת גילוי זו, לאחר שכבר נכרת החוזה, היא לאפשר לקונה, ככל שהדין מאפשר זאת, להיות מעורב בהליך התכנוני, לרבות הגשת התנגדויות, עררים או עתירות נגד תכניות מהסוג האמור. גם בעניין זה, המוכר הוא גורם היעיל לאיתור המידע ומסירתו לקונה שכן בהתאם להוראות הדין, המידע אמור להיות ברשותו.

סעיף 3 סעיף 4(א) לחוק המכר (דירות) קובע את הנסיבות אשר בהתקיימן רואים את המוכר כמי שלא קיים את חיוביו כלפי הקונה. מוצע להרחיב את הנסיבות האמורות ולקבוע כי גם במקרה שבו חלקי הבניין שאינו הדירה, לרבות הרכוש המשותף שבו, שונה באופן מהותי מן האמור במפרט, יראו את המוכר כמי שלא קיים את חיוביו כלפי הקונה.

כיום קובע סעיף 4(א)(1) כי אי-התאמה, מתקיימת, בין השאר, כאשר הדירה או כל דבר שבה שונים מן האמור במפרט, בתקן רשמי או בתקנות הבנייה כהגדרתן בחוק. המפרט נקבע בצו מכוח סעיף 3 לחוק והוא כולל, בהתאם לאמור בסעיף 3(ב) לחוק, גם פרטים ביחס לבניין שבו נמצאת הדירה ולרכוש המשותף. הסעיף המוצע מבקש להרחיב את חיוביו של מוכר הדירה במקרה של אי התאמה, גם למקרים שבהם אין התאמה בין חלקי הבניין, לרבות הרכוש המשותף, לאמור במפרט שהציג לקונה, ובכך להעניק הגנה רחבה יותר לקונה. אף כי הדירה עצמה היא מרכז עסקת המכר, הבניין שבו היא מצויה והרכוש המשותף משמעותיים אף הם לעסקה ויש להגביל את יכולתו של המוכר לבצע בהם שינויים מהותיים חד-צדדיים.

סעיף 4 סעיף 6א לחוק המכר (דירות) קובע כי מוכר לא יהיה רשאי להגביל את זכותם של נציגי הבית המשותף להביא לסיום חוזה ההתקשרות עם המתחזק שבחר עבורם, למשך תקופה העולה על שלוש שנים מיום תחילת תקופת הניהול והאחזקה. מוצע לקצר את

התקופה ולקבוע כי המגבלה כאמור תעמוד על תקופה של שנתיים בלבד. עוד מוצע להגביל בחוזה ההתקשרות הראשון של המוכר עם המתחזק את האפשרות להעלות התשלומים המגיעים למתחזק במהלך תקופת ההתקשרות.

חוזי מכר דירות מכילים בדרך כלל הוראה חוזית המחייבת את קונה הדירה להתקשרויות שיצר המוכר עם נותני שירותי אחזקה שונים לרכוש המשותף. סעיף 6א לחוק המכר מגביל את תקופת ההתקשרות שנקבעה בחוזה של המוכר מול המתחזק, כך שלא תכבול את קוני הדירות להתקשרות עם אותו מתחזק לתקופה העולה על שלוש שנים. בדיוני הצוות הבין-משרדי עלה כי אין מקום לכבול את הדיירים לתקופה של שלוש שנים, למתחזק שכלל לא נבחר על ידם או על דעתם. עם זאת, תקופה של שנה עלולה להיות קצרה מדי, באופן שלא יאפשר לבעלי הדירות מספיק זמן להיכרות עם יכולת הביצוע של המתחזק וכן להתארגנות משותפת לקראת בחירת חברת ניהול ותחזוקה חדשה. לפיכך מוצע לקבוע כי המגבלה כאמור תעמוד על תקופה של שנתיים שבהן לא יוכל המתחזק להעלות את שכרו מעבר להפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן.

סעיף 5 בסעיף 6ג(ג) לחוק נקבע הסדר שלפיו קונה הדירה ישלם את ההוצאות המשפטיות בקשר לרישום הזכויות על פי חוזה המכר, ישירות לעורך הדין המייצג לעניין זה הן את המוכר והן את הקונה, לרבות ההוצאות בעד ביצוע הפעולות הקשורות לרישום הזכויות בדירה, רישום בית משותף ורישום זכויות הקונה לפי חוזה המכר. על פי הקבוע בסעיף 6ג(ב) לחוק, סכום ההשתתפות בהוצאות המשפטיות שאותו רשאי המוכר לדרוש מהקונה לא יעלה על הסכום או השיעור שקבע השר בתקנות. בתקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), התשע"ה-2014, אשר הותקנו מכוח הסעיף האמור (ק"ת התשע"ה, עמ' 454), נקבע כי מוכר לא ידרוש מקונה השתתפות בהוצאות משפטיות בסכום העולה על הסכום הנמוך מבין אלה, לפני הוספת מע"מ: 5,000 שקלים חדשים או סכום השווה למחצית האחוז של תמורת הדירה, כפי שנקבע בחוזה המכר.

מוצע לבטל את ההסדר האמור בסעיף 6ג(ב) ו-6ג(ג) ולקבוע כי ההוצאות המשפטיות בקשר לרישום הזכויות בדירה הנרכשת שאותן דורש המוכר מהקונה, ייכללו במלואן במחיר הדירה וישולמו למוכר.

התיקון המוצע בא לתת מענה לשתי מכשלות:

האחת - אף כי עסקינן אך ורק בשכר הטרחה בעד ביצוע פעולות רישום הזכויות, שלגביהן מייצג עורך הדין הן את המוכר והן את הקונה, הציבור הרחב מתקשה ליצור את ההבחנה הזו, ובאופן טבעי נוטה להניח, במקרים רבים, כי אותו עורך דין, אשר לו הוא משלם שכר טרחה, מייצג אותו בקשר לכלל עסקת רכישת הדירה, או כי הוא מייצג את שני הצדדים בקשר לכלל היבטי העסקה. התיקון המוצע ימנע מכשלה זו ויכול אף להוות תמריץ לקוני דירות לדאוג לייצוג משפטי נפרד עבור עצמם. אינטרס הציבור הוא כי בעסקה כה מהותית יהיה קונה הדירה מיוצג על ידי עורך דין מטעמו.

השנייה - בעסקת רכישת דירה נושא הקונה בעלות כספית גבוהה, בדרך כלל העלות

הכספית הגבוהה ביותר בעסקה בודדת שבה יישא במהלך חייו. על כן קיימת חשיבות רבה לכך שהרוכש יקבל תמונה מלאה ומדויקת באשר להיקף המחויבות הכספית שבה הוא נושא בעסקה זו. חיוב בתשלומים בקשר לרכישת הדירה, אשר אינם כלולים במחיר הדירה עצמו, מסרבליים את ההתחשבות ומקשים על הרוכש לדעת מהו המחיר הסופי של העסקה כולל כל התוספות הנלוות לה. לפיכך מוצע לכלול את עלויות רישום הזכויות, במחיר הדירה שמוצג לרוכש.

יצוין כי סכום ההשתתפות בהוצאות המשפטיות הקבוע בחוק הקיים אינו מתיימר בהכרח למצות את מלוא עלות השירותים המשפטיים הקשורים ברישום הזכויות וממילא יתרת העלות מגולמת במחיר הדירה, כפי שמגולמות במחיר הדירה כלל הוצאותיו של המוכר לבעלי מקצוע הנותנים שירותים במסגרת הפרויקט, כגון אדריכל, מודד וכיוצא בזה. על כן, אין כל הצדקה להציג אותו בנפרד ממחיר העסקה. ויובהר כי כבר היום, בהתאם להוראות חוק הגנת הצרכן, התשמ"א-1981, החלות על מכר דירה ממי שעוסק בכך על דרך העיסוק, קבועה חובה להציג לצרכן את המחיר הכולל של העסקה, שהוא מחיר הכולל את כל סך התשלומים עבור הנכס, לרבות תשלומים הנלווים לרכישה שהצרכן אינו רשאי לוותר עליהם.

זוה נוסח סעיפים קטנים (ב) ו-(ג) של סעיף 6 לחוק שמוצע לבטלם :

"הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות במכירת דירה ואופן תשלומן

ג6. ...

(ב) (1) מוכר לא ידרוש מקונה השתתפות בהוצאות משפטיות בסכום העולה על הסכום או השיעור שקבע השר בהתייעצות עם שר המשפטים ושר האוצר ובאישור ועדת הכלכלה של הכנסת (בסעיף זה – הסכום המרבי), ורשאי הוא לקבוע כאמור סכומים מרביים שונים לדירות מסוגים שונים לפי אמות מידה שקבע, וכן כי הוראות סעיף זה לא יחולו על דירות מסוג מסוים או על דירות שמחירן עולה על המחיר שקבע;

(2) על אף האמור בפסקה (1), הסכום המרבי של הוצאות משפטיות לעניין רישום וניהול רשימה של בעלי זכויות ורישום הזכויות על פי חוזה המכר, מיום המכירה ועד יום רישום זכויות אלה בלשכת רישום המקרקעין, יהיה הסכום לפי חוק פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים, התשנ"ו-1996, לעניין מחיר מרבי לשירותי נותן שירות בהעדר רישום זכויות בפנקסי המקרקעין.

(ג) קונה ישלם את ההוצאות המשפטיות ישירות לעורך הדין, ועורך הדין יוציא לקונה חשבונית כהגדרתה בחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975."

סעיף 6 בהתאם לקבוע בסעיף 7א לחוק, אין להתנות על הוראות החוק, אלא לטובת הקונה. מוצע לקבוע כי על אף הוראה זו לא ניתן להתנות כלל על הוראת סעיף 1א המוצע, כנוסחו בסעיף 2 להצעת החוק. משמעות התיקון המוצע היא כי האיסור למכור דירה לפני שאושרה תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתר לבניית אותה דירה או לפני שניתנה הקלה

הנדרשת לצורך בניית אותה דירה יחול בכל מקרה, בלא קשר לרצון המוכר והקונה.

סעיף 7 מוצע לבטל את תחולת ההוראה העונשית שבסעיף 10 לחוק על הפרת הוראת סעיף 6ג, וזאת לאור התיקון המוצע בסעיף 5 להצעת החוק, לסעיף 6ג האמור, וביטול סעיפים קטנים (ב) ו-(ג) שבו.

סעיף 8 מוצע לקבוע כי הוראות החוק המוצע יחולו על חוזה למכירת דירה שנכרת אחרי תחילתו.

עם זאת, במצב שבו נכרת חוזה למכירת דירה לפני יום תחילתו של החוק המוצע והדירה טרם נמסרה לקונה, מוצע לקבוע כי הוראת סעיף 1ד(ב) המוצע, כנוסחו בסעיף 2 להצעת החוק, שעניינה חובת המוכר למסור לקונה הודעה על שינויים שחלו או עשויים לחול במצב התכנוני של הדירה, בתקופה שלאחר חתימת החוזה ועד למסירת הדירה, תחול בשינוי הקבוע בסעיף המוצע, כך שהחובה תחול על המוכר ביחס לשינויים התכנוניים שחלו, מיום שחלפו ששה חודשים ממועד תחילתו של החוק המוצע ועד למסירת הדירה.

עוד מוצע לקבוע כי הוראות סעיף 1ב המוצע, כנוסחו בסעיף 2 להצעת החוק, שעניינן הגבלת הסכום שרשאי מוכר לדרוש אם לא נחתם הסכם מכר בין הצדדים לאחר שניתנה התחייבות מצד המוכר כלפי מי שמבקש להיות קונה, לשמור לו, לתקופה מסוימת, את הזכות לרכוש דירה מסוימת, יחולו על התחייבות כאמור שניתנה בידי המוכר ביום תחילתו של החוק המוצע או לאחריו.